

実務研究

日本税務会計学会
令和3年7月 月次研究会



出岡伸和(麹町)

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて

1. はじめに

令和3年4月21日、民法等の一部を改正する法律(令和3年法律第24号)及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」(令和3年法律第25号)が成立した(4月28日公布)。

2. 所有者不明土地とは

相続登記がされないことなどにより、不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地および所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地をいう。平成29年度の国土交通省の調査によると、全国

3. 所有者不明土地が発生することの背景

- (1) 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないこと。
- (2) 都市部への人口移動や人口の減少、高齢化等の進展により、地方を中心に土地の所有者意識が希薄化し、土地を利用しているというニーズも低下していること。
- (3) 遺産分割をしないまま相続が繰り返されると、土地共有者がネズミ算式に増加すること。

4. 所有者不明土地が発生することの問題点の例

- (1) 公共事業の実施や民間取引に当たり、交渉の相手方が不明となること。
- (2) 復旧・復興事業において、戸籍や住民票の調査等の所有者探索に時間と費用がかかること。
- (3) 土地の管理不全を招き、近隣に迷惑をかけること。
- (4) 多数の相続人が土地を共有している場合には、意思形成が困難となり、土地の管理・利用等がで

きなくなること。

5. 不動産登記制度の見直し

所有者不明土地の発生予防の観点から、不動産登記法を改正し、これまで任意とされてきた相続登記や住所変更登記の申請を義務化する。具体的には、以下(1)~(5)の通りである。

- (1) 相続登記の申請を義務化(不動産登記法第76条の2)
- (2) 不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請を義務付ける。正当な理由のない申請もれには十万円以下の過料の罰則あり(不動産登記法第164条)。
- (3) 相続人申告登記を新設(不動産登記法第76条の3)
- (4) 住所変更登記の義務化(不動産登記法第76条の4)

法第76条の4)登記で登記名義人の死亡の有無の確認を可能にするため、登記官が他の公的機関(住基ネットなど)から死亡等の情報を取得し、職権で登記に符号で表示する。

住所変更登記に関して、所有権の登記名義人に対し、住所等の変更日から2年以内に変更登記の申請をすることを義務付ける。正当な理由のない申請もれには五万円以下の過料の罰則あり(不動産登記法第164条2項)。

相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、相続登記・住所変更登記の申請の簡素化・合理化を盛り込むこととし、さらに、他の公的機関から取得した情報に基づき、登記官が職権的に変更登記をする新たな方策も導入する。

6. 相続土地国庫帰属法の創設

所有者不明土地の発生予防の観点から、相続等により所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設する。

- (1) 制度の創設の背景
 - ① 土地利用二重の低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者
- (2) 申請権者
 - 申請ができるのは、相続又は遺贈(相続人に対する遺贈に限る)により土地を取得した者に限られている。共有地の場合は、共有

者全員で申請する必要がある。

(3) 適用要件

- ① 通常の管理又は処分するに当たり過分の費用又は労力を要する次のような土地に該当しないこと
- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- イ 土壌汚染や埋設物がある土地
- ウ 崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地

7. 土地利用に関する民法の規定の見直し

所有者不明土地の利用の円滑化を図る観点から、土地利用に関連する民法の規定を見直し、主に以下の4点の施策を講じる。

- (1) 財産管理制度を見直し、所有者不明土地・建物の管理制度および管理不全土地・建物の管理制度を創設する。
- ① 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化するために個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する(民法第264条の2~民法第264条の8)。
- ② 管理不全化した土地・建物の適切な管理を可能にするため、所有者が土地・建物を管理せずにこれを放置していることで他人に権利が侵害される恐れがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する(民法第264条の9~民法第264条の14)。

円滑に進めるため、共有制度を見直し、共有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化を図る以下の仕組みを整備する。

- ① 不明共有者がいても共有物の利用を円滑に進めることを可能にするため、裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をしたうえで、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する(民法第251条、民法第252条の2)。
- ② 不明共有者がいても共有物の処分を円滑に進めることを可能にするため、裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する(民法第262条の2~民法第262条の3)。
- (3) 遺産分割長期未了状態の解消を促進するため、

相続制度を見直し、相続開始から10年を経過した遺産分割について、個別案件ごとに異なる具体的な相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する(民法第904条の3)。

※は筆者
前三条とは、民法第903条(特別受益者の相続分)から第904条の2(寄与分)までの規定である。

(4) 相続関係規定を見直し、ライフラインの引込みを円滑化し、土地の利用を促進するため、ライフラインを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みを整備する(民法第209条、民法第233条、民法第213条の2~民法第213条の3)。

8. 施行日等

施行期日は、原則として公布(令和3年4月28日)後2年以内の政令で定める日である。相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年以内の政令

【参考文献等】

- 1. 法務省HP 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し(民法・不動産登記法等一部改正法・相続土地国庫帰属法)
http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00343.html
- 2. 法務省HP 「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)の改正等に関する要綱案」(令和3年2月2日開催決定)
http://www.moj.go.jp/shing1/shing10900001_00049.html